

**Vergnügungsstätten und  
andere Einrichtungen  
im Stadtbezirk  
Untertürkheim (Un 112)**

**Begründung  
mit Umweltbericht**



## Teil I:

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### **1. Planungsgebiet**

Der Stadtbezirk Untertürkheim besteht aus den Stadtteilen Untertürkheim, Luginsland und Rotenberg. Er grenzt im Westen an den Stadtbezirk Wangen, im Norden an den Stadtbezirk Bad Cannstatt und die Gemarkung Fellbach, im Osten an die Gemarkung Fellbach und im Süden an die Stadtbezirke Ober-türkheim und Hedelfingen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich auf den gesamten Stadtbezirk bezogen. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich auf die besiedelten Gebiete von Untertürkheim, Luginsland und Rotenberg reduziert. Aufgrund der isolierten Lage Rotenbergs entstehen für das Plangebiet 2 Teilbe-reiche, mit insgesamt einer Fläche von 3,2 km<sup>2</sup>.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

##### **2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Anzahl von Bauanträgen für Spielhallen im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich angewachsen.

Wegen der verstärkten Zunahme und Häufung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten, die zu Nutzungskonflikten und „Trading-down-Prozes-sen“ in sensiblen Stadtquartieren führen können, soll deren Zulässigkeit im gesamten Stadtgebiet neu geregelt werden. Der Gemeinderat hat deshalb am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDRs 670/2011). Die Konzeption ist nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Vergnügungsstättenkonzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren ge-mäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

In Stuttgart hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten, ins-besondere in den Innenstadtrandlagen, den Randlagen der Stadtteilzentren und innerhalb der Gewerbegebiete, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die zu „Trading-down-Prozessen“ führen können, gilt es zu vermeiden, indem die aufgrund ihrer städtebaulichen Störpotenziale kritisch zu bewertenden Vergnügungsstätten - insbesondere

die in diesen Lagen bislang zulässigen Spielhallen und Wettbüros - bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren integriert werden.

Gleiches gilt für Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Sex- und Erotikgewerbes ist mit dem vorhandenen Planungsrecht, insbesondere den bisher geltenden Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere, nicht zu gewährleisten. Es ist daher erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Neben der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können damit auch Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter und restriktiver als bisher geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet neu zu fassen. Als Teil dieser gesamtstädtischen Regelungen soll für den Stadtbezirk Untertürkheim dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

**2.2.1** Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von drei Textbebauungsplänen zu Vergnügungseinrichtungen abgedeckt, der überwiegende Teil vom **Bebauungsplan 1989/12 Vergnügungseinrichtungen und andere Untertürkheim**. In zwei kleineren Bereichen gelten die Bebauungspläne 1989/11 Vergnügungseinrichtungen und andere Obertürkheim und 1989/10 Vergnügungseinrichtungen und andere Hedelfingen.

In diesen Satzungen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und deren Werbeanlagen und von gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, geregelt. Darin werden drei unterschiedliche Kategorien von Vergnügungseinrichtungen vier verschiedenen Gebietstypen räumlich zugeordnet. Diese räumliche Zuordnung basiert auf dem Gebietstypenplan aus dem Jahre 1979. Danach sind z. B. in den Gewerbegebieten Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Sofern in einer Umgebung noch keine Spielhalle vorhanden ist, ist die Ausnahme zu gewähren. Auch in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geregelt wird, können mit diesen vorhandenen Satzungen städtebaulich unerwünschte Nutzungen nicht verhindert werden.

Nach der bisherigen Rechtsprechung galten die Festsetzungen solcher Bebauungspläne nicht in Gebieten, für die es keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34, § 35 BauGB-Gebiete).

Es gibt im Stadtgebiet von Untertürkheim mehrere solcher Gebiete, weil sie entweder noch nicht überplant wurden oder weil für sie noch Planungsrecht aus einer Zeit gilt, in der die Art der Nutzung noch nicht Teil der Festsetzungen war.

Mit Einfügung des neuen § 9 Abs. 2 b in das Baugesetzbuch schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, in Gebieten nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln, ohne zuvor in gesonderten Bebauungsplanverfahren die Art der baulichen Nutzung festsetzen zu müssen. Die neue Regelung bezieht sich aber alleine auf Vergnügungsstätten, so dass die Zulässigkeit von Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind,

Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesen Gebieten mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2b BauGB nicht geregelt werden kann.

Die Textbebauungspläne 1989/12 und, sofern sie das Plangebiet betreffen, 1989/10 und 1989/11 werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

### 2.2.2 Im Planungsgebiet gelten folgende Bebauungspläne:

1935_500		Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1935_066		Bruckwiesen und Rattenkopf
1936_015		Änderung im Gebiet der Sattel-, Wallmer-, Warth- und Schlotterbeckstraße
1936_020		Stadtbauplanänderung Galgenberg
1936_028		Stadtbauplanänderung zwischen der Benz-, Duttenhofer-, Gaggenauer und Nürburgstraße
1936_030		Straße „Neuer Berg“ und Stettener Straße
1936_033		Stadtbauplan an der Württembergstraße Stadtteil
Rotenberg		
1936_040		Änderung für die Fellbacher Straße und die Verlängerung des Sigurdwegs
1937_003		Änderung zwischen der Barbarossastraße – Danielweg – Lotharstraße - Gehrenwald - Kilianstraße
1938_013		Änderung im Gebiet der Goldbergstraße, Lothar Straße und Sigurdweg
1938_030		Aufhebung der Straße „Beim Inselkraftwerk“ zwischen Inselstraße und Oberkanal
1938_035		Änderung im Gebiet der Margareten-, Hang-, Fellbacher und Warthstraße
1938_036		Änderung im Gebiet des Blasiuswegs im Stadtteil
Rotenberg		
1938_059		Am Spittlerbach, Altenbergweg und Augsburgener Straße
1939_031		Stadtbauplanänderung in den Gewanden Flohberg und Scherren
1939_056		Stadtbauplan im Gewand Mössinger an der Fellbacher Straße der Gartenstadt Luginsland
1940_008		Stadtbauplanänderung im Gewand Wallmer in Untertürkheim
1941_009		Stadtbauplanänderung Balz- und Deutzer Straße
1942_003		Stadtbauplanänderung im Gebiet der Fellbacher Straße 67, der Straße im Häldle und im Tassilo- und Notkerweg
1942_004		Änderung im Gebiet der Goldberg- und Manfredstraße
1942_009		Stadtbauplanänderung im Gebiet der Wallmer-, Fiechtner und Sattelstraße sowie der Straße 32
1965_015		Mettinger, Augsburgener, Strümpfelbacher Straße
1965_053		Im Blick
1965_111		Rotenberger Steige
1966_029	Un 42	Dietbachstraße Luginsland
1967_013	Un 51	Flohberg (2. Änderung)
1969_052	Un 54	Sattel-, Wartstraße
1970_055	Un 61	Fellbacher Straße, Hettich- und Margaretenstraße
1970_061	Ob 28	Gestadacker

1971_055	Un 68	Gehrenwaldstraße – Württembergstraße
1973_009	Un 64	Insel-, Benz-, Arlbergstraße
1973_010	Un 55	Augsburger Straße / Arlbergstraße
1976_022	Un 73	Bertramstraße – Barbarossastraße
1980_005	Un 57	Gehrenwald – Messe
1980_007	Un 77	Kilianstraße – Kappelbergstraße
1982_012	Un 75	Württembergstraße – Rotenberger Steige
1983_001	He 66A	Hafenbahnstraße - Bruckwiesenweg
1983_015	Un 79	Carl-Benz-Platz
1985_001	Un 82	Gehrenwaldstraße – Im Häldle
1989_010	He 79	Vergnügungseinrichtungen u. andere
1989_011	Ob 32	Vergnügungseinrichtungen u. andere
1989_012	Un 89	Vergnügungseinrichtungen u. andere
1989_054	Un 90	Württembergstraße (Abrundungssatzung)
1989_059	Un 76A	Hafenbahnstraße / Bruckwiesenweg Teilabschn.: Bruckwiesen
1989_060	Un 76B	Hafenbahnstraße / Bruckwiesenweg Teilabschn.: Bruckwiesen / Sport
1996_019	Un 97	Sattelstraße – Klabundeweg
2001_008	Un 99	Augsburger Straße / Hafenbahnstraße
2004_010	Un 92	Augsburger Straße / Dietbachstraße (B14)
2004_012	Un 101	Türkenstraße / Albert-Dulk-Straße
2006_035	Un 102	Mettinger Straße

In der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 (Baustaffelplan 1935/500) sind für alle mit einfachen Bebauungsplänen überplanten Gebiete Aussagen zur Art der Nutzung getroffen. Die Art der Nutzung wird in verschiedenen Baustaffeln definiert. Sie sind nummeriert von Baustaffel 1 bis Baustaffel 10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach der OBS **Baustaffel 3-, Baustaffel 4-, Baustaffel 5-, Baustaffel 6-, Baustaffel 7-, Baustaffel 10-Gebiete sowie Industriegebiet I** ausgewiesen.

Für die Quartiere Augsburger Straße und Arlbergstraße existieren Bebauungspläne aus dem Jahr 1973 (Un 55 und 64). Diese enthalten einzig Regelungen zur Verkehrsführung im Bereich der Benzstraße und Augsburger Straße zu beiden Seiten des Bahnhofes. Die Verkehrsanlagen wurden jedoch nur im Bereich der Benzstraße auf Grundlage eines neuen Bebauungsplanes (1983/15) umgestaltet. Dieser neue Bebauungsplan hob den Bebauungsplan Un 64 im Bereich der Benzstraße auf. 1980 wurde ein weiteres Bebauungsplanverfahren eingeleitet, welches die Straßenfestsetzung im verbleibenden Bereich aufheben sollte. Auf dessen Grundlage wurde das Gebäude der Volksbank, Arlbergstraße 21, nach § 33 BauGB genehmigt, jedoch danach das Bebauungsplanverfahren nicht zu Ende geführt.

Vor diesem Hintergrund können die Bebauungspläne Un 55 und 64 in diesem Bereich als obsolet betrachtet werden, so dass der Vorgänger-Bebauungsplan, die Baustaffel 4 nach der Ortsbausatzung, wieder rechtswirksam ist.

Die Ortsbausatzung von 1935 kannte den Begriff der Vergnügungsstätte und des Wettbüros nicht, auch Bordelle und bordellartige Betriebe werden nicht aufgeführt, so dass diese Arten der Nutzung gar nicht erfasst sind. Daraus

kann zunächst eine Zulässigkeit abgeleitet werden. Mit diesem Bebauungsplan wird eine eindeutige Regelung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen sowie bordellartigen Betrieben getroffen und die Festsetzungen zur Art der Nutzung nach der jeweiligen Baustaffel ergänzt.

Seit 1962 wurden Bebauungspläne nach der Baunutzungsverordnung aufgestellt. Im Geltungsbereich wurden in nach BauNVO aufgestellten Bebauungsplänen reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und Sondergebiete (SO) festgesetzt. In diesen Gebieten gelten gemäß BauNVO folgende Regelungen:

#### **Reine Wohngebiete (WR):**

In WR-Gebieten sind weder Wettbüros, noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA):**

In WA-Gebieten sind nur Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

#### **Besondere Wohngebiete (WB):**

In WB-Gebieten sind Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

#### **Mischgebiete (MI):**

In MI-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig oder in durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägten MI-Gebieten allgemein zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

#### **Gewerbegebiete (GE):**

In den GE-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe in GE-Gebieten allgemein zulässig.

### **Industriegebiete (GI):**

In den GI-Gebieten sind Wettbüros allgemein zulässig, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe in GI-Gebieten allgemein zulässig.

### **Sondergebiete (SO):**

In den SO-Gebieten sind weder Wettbüros noch Vergnügungsstätten jeglicher Art oder Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig, sofern die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung die vorgenannten Nutzungen nicht beinhalten.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes betreffen nur die Gebiete, in denen nach geltendem Recht Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen stärker ein. Durch den Bebauungsplan werden keine der vorgenannten Nutzungen in ihrer Zulässigkeit erweitert.

### **2.2.3 § 34 BauGB-Gebiete**

Im Plangebiet gibt es Bereiche ohne rechtsverbindliche Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Nutzungen auf diesen Flächen ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **2.2.4 Laufende Bebauungsplanverfahren**

In Untertürkheim laufen folgende Planverfahren:

**Bebauungsplan** Barbarossastraße / Paul-Collmer-Heim (Un 106, GRDRs 432/2008), **Aufstellungsbeschluss** vom 17. Juli 2008. Zielsetzung ist die Erweiterung des Paul-Collmer-Heimes. **Auslegungsbeschluss** vom 7. Juli 2012 (Un 106, GRDRs 226/2012).

**Bebauungsplan** Regelung von Vergnügungseinrichtungen im Ortszentrum Untertürkheim (Un 104, GRDRs 277/2011), **Aufstellungsbeschluss** vom 7. Juni 2011.

**Bebauungsplan** Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. in Untertürkheim Nord (Un 107, GRDRs 1141/2011), **Aufstellungsbeschluss** vom 29. November 2011.

**Bebauungsplan** Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten u. a. in Untertürkheim Süd (Un 108, GRDRs 1141/2011), **Aufstellungsbeschluss** vom 29. November 2011.

Im Bebauungsplan Un 104 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben analog den in diesem Bebauungs-

plan getroffenen Festsetzungen geregelt werden; in den Bebauungsplänen Un 107 und Un 108 sollen zusätzlich Regelungen zum Einzelhandel getroffen werden.

Was Vergnügungsstätten und Wettbüros angeht, werden die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Un 104 in diesem Bebauungsplan übernommen; das Verfahren Un 104 soll daher nicht fortgeführt werden. In Bezug auf Regelungen zum Einzelhandel werden die Verfahren Un 107 und Un 108 weiterbetrieben.

**2.2.5** Der aktuelle **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt für die Baugebiete des Plangebietes nachfolgende Flächen dar:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sonderbaufläche

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

**2.2.6** Der **Gebietstypenplan** aus 1979 formuliert Planungsziele zu unterschiedlichen Nutzungstypen. Er unterscheidet im Plangebiet folgende Gebietstypen:

- I** Erhaltung der Wohnnutzung
- II** Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung
- III** Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung
- IV** Sicherung der Fläche für Arbeitsstätten

**2.2.7** Im Planungsgebiet gelten **Erhaltungssatzungen** gemäß § 172 BauGB mit 5 städtebaulichen Gesamtanlagen (Un 1 bis Un 5); diese bleiben unberührt.

**2.2.8** Im Planungsgebiet befindet sich derzeit ein **Sanierungsgebiet** (Untertürkheim 3 - Ortsmitte). Darüber hinaus wurden mit Beschluss vom 22. November 2012 Teile Untertürkheims als Stadterneuerungsvorrangsbereich festgelegt (SVG 17), in dessen Bereich gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufrecht gilt.

**2.2.9** Seit 2008 liegt das fortgeschriebene **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart** vor. In diesem werden Zentrentypen ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich ein D-Zentrum in der Ortsmitte Untertürkheim und ein E-Zentrum im Bereich Mäulen-/Biklenstraße.

#### **2.2.10 Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart**

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Konzeption zur Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Konzeption ist die Grundlage für die weiteren Planungen.

Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist unter anderem vorgesehen, Vergnü-  
gungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellarti-  
ge Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Be-  
darfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen  
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

### **2.2.11 Bahnflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bahnrechtlich ge-  
widmete Flächen.

Durch das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet verläuft die planfestgestellte  
Trasse für das Projekt Stuttgart 21, Planfeststellungsabschnitt 1.6 a, Zufüh-  
rung (Tunnelröhren) Ober- und Untertürkheim und der noch nicht planfestge-  
stellte Abschnitt 1.6 b, Abstellbahnhof Untertürkheim.

Für die vom planfestgestellten Vorhaben betroffenen Grundstücke gilt eine  
Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Da-  
nach dürfen auf den betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme we-  
sentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich er-  
schwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Da der Bebauungs-  
plan keine neuen Baumöglichkeiten schafft, das Maß der Nutzungen nicht er-  
höht und keine zusätzlichen Nutzungsarten ermöglicht, sondern die vorhande-  
nen Nutzungsarten einschränkt, werden dadurch keine wesentlich wertstei-  
gernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Verän-  
derungen vorgenommen.

### **2.2.12 Wasserstraße Neckar**

Bei der Wasserfläche des Neckars handelt es sich um eine Bundeswasser-  
straße; sie ist der Planungshoheit der Landeshauptstadt Stuttgart entzogen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung**

Die im Planungsgebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, ge-  
mischten und Gewerbe- und Industriegebieten entspricht im Wesentlichen den  
städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll da-  
her erhalten bleiben. Durch die Nachfrage von Standorten für Spielhallen sind  
insbesondere die Gewerbe- und gemischten Gebiete in ihrer Eigenart gefähr-  
det. Hinzu kommt, dass das urbane Wohnen zukünftig stärker gefördert wer-  
den soll.

Die heute vorhandene Mischung entspricht im Grundsatz der gewollten städ-  
tebaulichen Entwicklung und Ordnung. Diese vorhandene Nutzungsmischung  
wird gegenwärtig durch den verstärkten Wunsch, Spielhallen zu etablieren,  
negativ beeinflusst, da zu befürchten ist, dass sich die Spielhallennutzung im  
Wettbewerb um die Nutzflächen durchsetzen wird. Es besteht die Gefahr einer  
Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Ge-  
fahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden vorhandenen Nutzungen, wie  
z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und

anderen dem Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung wird gefährdet, da durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und den damit einhergehenden Störpotenzialen eine Niveauabsenkung der Gebiete, ein sogenannter „Trading-down-Effekt“, zu befürchten ist. Das Erscheinungsbild von Spielhallen durch Lichtwerbung, zugelebte Schaufenster und große Werbeplakate - insbesondere im Erdgeschoss - wirkt sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus und wertet ihn ab.

Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Planungsgebietes ausgeschlossen werden. Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist das Gutachten „Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart“ des Planungsbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens wird vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten, welche eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs 222/2008) räumlich begrenzte Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

Die Vergnügungsstättenkonzeption sieht grundsätzlich den Ausschluss von Vergnügungsstätten außerhalb der A-, B- und C-Zentren vor. Aufgrund der besonderen Publikumsorientierung sollen jedoch Diskotheken / Tanzlokale, vergleichbare Feierhallen und Swinger-Clubs als besondere Unterarten von Vergnügungsstätten in entsprechend geprägten Gewerbegebieten und in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche ausnahmsweise angesiedelt werden können.

Für den Stadtbezirk Untertürkheim ist in dieser Hinsicht Folgendes festzustellen:

Im Stadtbezirk Untertürkheim gibt es keine festgesetzten Kerngebiete.

Von den drei in Untertürkheim in Betracht kommenden Gewerbegebieten beschreibt die Vergnügungsstättenkonzeption lediglich einen Teilbereich des Gewerbegebietes Bruckwiesenweg entlang der Mettinger Straße als publikumsorientiert. Nach einer Überprüfung ist jedoch festzustellen, dass auch hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Unterarten der Vergnügungsstätten aufgrund der Nähe der gegenüberliegenden Wohnnutzung nicht in Betracht kommen kann. Entlang der Augsburger Straße setzt der dort geltende Bebauungsplan 2001/008 vor dem Hintergrund der damals geltenden Vergnügungsstättensatzung eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen der Kategorie A und B in Bestandsgebäuden im dortigen Sondergebiet zwar fest. Im Hinblick auf die Zielrichtung der am 27. März 2012 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption soll dieses Sondergebiet jedoch mit seinem eigentlichen Schwerpunkt als Flächen für den Einzelhandel

und untergeordnete gewerbliche Nutzungen gesichert werden, so dass auch hier zukünftig keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

Somit werden in Untertürkheim keine Bereiche definiert, in denen Unterarten von Vergnügungsstätten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhallen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig wären. Die Vergnügungsstättenkonzeption, die die städtischen Ziele bezüglich der Vergnügungsstättennutzung fest schreibt, ist einer der Abwägungsbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dem privaten Interesse an der Fortexistenz der Vergnügungsstätte oder anderer Einrichtungen im Sinne des Bebauungsplanes wird im Falle der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Betriebe aber Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption. Dies dient der Investitionssicherheit und dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieser bestehenden und genehmigten Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesichert (erweiterter Bestandschutz). Entsprechende Betriebe, die nicht bauordnungsrechtlich genehmigt sind, können hingegen nicht dem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO unterworfen werden. Dieser Bestandsschutz erlischt, sobald an Stelle der heutigen Vergnügungsstätten eine andere Nutzung beantragt, genehmigt und aufgenommen wird.

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, die Zweckbestimmung des Gebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig wären, liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vor. Bei den Bestandsbetrieben, die gesichert werden, sind keine Erweiterungen zulässig.

Ebenso sind Nutzungsänderungen dieser Betriebe in andere Formen von Vergnügungsstätten oder andere Einrichtungen im Sinne dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Deshalb werden folgende vorhandene Vergnügungsstättenbetriebe, deren Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig wäre, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert:

1. Arlbergstraße 38 (Bahnhof – EG Südende) – Spielhalle
2. Arlbergstraße 38 (Bahnhof – EG Nordende) – Spielhalle

Einer baurechtlich genehmigten Spielhalle in der Arlbergstraße 29/Augsburger Straße 352 wurde die Konzession entzogen; sie ist seit dem 19. Februar 2013 geschlossen. Damit entfällt eine der Voraussetzungen für einen möglichen Bestandsschutz im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Eine neue Konzession verbietet darüber hinaus das Landesglücksspielgesetz.

Sonstige bauordnungsrechtlich genehmigte Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sind nicht alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstätten-satzung (Bebauungspläne Vergnügungseinrichtungen und andere Untertürkheim 1989/12, Obertürkheim 1989/11 und Hedelfingen 1989/10) abgedeckt. So sind dort Bordelle, die nicht unter die Vergnügungsstätten- definition fallen, nicht erfasst. Die bisher geltenden Regelungen nach den Bebauungsplänen 1989/12, 1989/11 und 1989/10 zu Bordellen und bordellartigen Betrieben stimmen mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes überein und werden daher übernommen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hätte extrem negative Auswirkungen auf die Eigenart der Gebiete, auf das Bodenpreisniveau, auf die bestehende Nutzungsmischung, auf die hohen Wohnanteile und die dem Wohnen dienenden Einrichtungen sowie auf die sozialen und kulturellen Einrichtungen. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen daher im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen werden.

Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstätten- definition fallen, werden ebenso ausgeschlossen, da sie gemäß der „Vergnügungsstätten- konzeption für Stuttgart“ das gleiche Störpotenzial entfalten wie Spielhallen.

Bauordnungsrechtlich genehmigte Wettbüros, Bordelle oder bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diese Betriebsarten in Betracht kommt.

Die Regelungen der genannten alten Vergnügungsstätten- sätzen zu Imbissständen werden nicht übernommen.

Imbisse und Verkaufsstände, die zum öffentlichen Raum Speisen und Getränke zum Verzehr anbieten, spielten in der Genehmigungspraxis der letzten Jahre keine wesentliche Rolle. Die Regelungen dieser Vergnügungsstätten- sätzen kamen kaum zur Anwendung. Daher sind diese Einrichtungen im Plangebiet ebenfalls nicht regelungsbedürftig.

Die städtebauliche Konzeption wird in Festsetzungen umgesetzt. Dadurch werden die dem geltenden Planrecht entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung differenziert und spezifiziert. Dies betrifft insbesondere die Misch- und Gewerbegebiete sowie die besonderen Wohngebiete. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den unter 2.2.2 aufgeführten Bebauungsplänen werden durch die Festsetzungen dieser Satzung modifiziert.

Für die Bereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB Gebrauch gemacht. Demnach werden auch in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der Vergnügungsstätten- konzeption und der genannten städtebaulichen Ziele jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist mit der Vorschrift des § 9 Abs. 2 b BauGB nicht möglich, da diese nur eine Regelung von Vergnügungsstätten vorsieht. Allerdings sind derartige Betriebe in den im Plangebiet vorhandenen Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, im Hinblick auf die Eigenart der näheren Umgebung ohnehin nicht zulässig.

Denkbar wäre allerdings die Ansiedlung von Wettbüros, die nicht den Charakter einer Vergnügungsstätte haben. Diese Nutzungen wären, je nach Ausgestaltung, evtl. in den vorhandenen §-34er-Gebieten zulässig. Die Gefahr einer derartigen Ansiedlung wird jedoch als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dessen und dem Erfordernis einer zeitnahen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption, die sich für den Stadtbezirk Untertürkheim verzögern würde, wenn man zunächst ein Gebiet nach der BauNVO festsetzen würde, um auch Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, ausschließen zu können, erscheint es gerechtfertigt, für die Bereiche nach § 34 BauGB zunächst von der Regelung des § 9 Abs. 2 b BauGB mit den entsprechenden Festsetzungen Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls kann in einem späteren Verfahren auch der Ausschluss von nicht nach § 9 Abs. 2 b BauGB abgedeckten Nutzungen vorgenommen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung, sonstige Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen des geltenden Planrechtes (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Erschließung, Begrünung, zu Geh- und Leitungsrechten etc.) bleiben unberührt.

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die im geltenden Planrecht festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (z. B. zu Dachvorschriften, Antennen, Einfriedigungen etc.) bleiben unberührt.

### **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros. Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt, bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert.

#### **Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

Eingriffe in Natur und Umwelt i.S.v. § 1 a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Rechtes zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

#### **Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen**

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Kosten**

Kosten sind keine zu erwarten.

## Teil II:

### Umweltbericht

#### **1. Beschreibung des Planvorhabens, der Prüfmethode und der Vorgaben**

##### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens**

###### **1.1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet erstreckt sich über den gesamten bebauten Bereich der Gemarkung Stuttgart-Untertürkheim und schließt bestehende Bebauungspläne alten Rechtes (Baulinienpläne) i. V. mit der Ortsbausatzung von 1935 sowie Bebauungspläne nach BauGB ein. Für kleinere Teilbereiche liegen keine Bebauungspläne vor; die Zulässigkeit von Vorhaben wird in diesen Teilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geregelt.

###### **1.1.2 Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die für die Landeshauptstadt Stuttgart erarbeitete Konzeption hat zum Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros zu regeln bzw. in allen bebauten Gebieten weitestgehend auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren - entsprechend dem 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Zulässigkeitsbereiche zu definieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vergnügungsstätten sowie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe in Untertürkheim auszuschließen.

###### **1.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Definition der Zulässigkeitsbereiche erfolgte im Rahmen der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption. Dabei wurden mehrere Alternativen erörtert. Ergebnis der Erörterungen ist der Ausschluss von Zulässigkeitsbereichen in Untertürkheim. Anderweitige Möglichkeiten als die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstätten für den gesamten Planungsbereich bestehen nicht. Die bei der Erstellung der Konzeption diskutierten alternativen Zuordnungen von Zulässigkeitsbereichen im Stadtgebiet führen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu keinen anderen Umweltauswirkungen.

###### **1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe. Dabei sollen die übrigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sowie der Ortsbausatzung weiterhin gelten. Auch sind die sonstigen städtebaulichen und planerischen Ziele nicht betroffen.

### **1.1.5 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich**

Die Vergnügungsstättenkonzeption beschränkt die o. a. Nutzungen innerhalb Stuttgarts auf als vertretbar eingestufte Bereiche und schließt sie in den übrigen Teilen insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und der städtebaulichen Ordnung aus. Dieser Ausschluss wird für den Bezirk Untertürkheim mit vorliegender Planung geregelt. Die Planung führt nicht zu Wirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten. Nachteilige Auswirkungen (auch außerhalb des Geltungsbereiches) beschränken sich ggf. auf die in der Konzeption festgelegten Zulässigkeitsbereiche (möglicherweise hier Erhöhung des Nutzungsdruckes).

### **1.1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe.**

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, käme alternativ zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur die Änderung aller im Plangebiet geltenden Bebauungspläne und Baustaffeln in einzelnen Verfahren in Betracht. Dies wäre ein verfahrensmäßig unverhältnismäßig großer Aufwand bei gleicher (unerheblicher) Auswirkung auf die Umwelt.

## **1.2 Beschreibung der Prüfmethoden**

### **1.2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen**

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wesentlicher Belang ist das Schutzgut Mensch. Weitere Schwerpunktbildungen der Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### **1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Auswertung vorhandener Unterlagen. Während der Bearbeitung sowie der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass keine Sondergutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten erforderlich sind.

### **1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

## **1.3 Übergeordnete Vorgaben**

### **1.3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Im an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich liegen die Landschaftsschutzgebiete Nr. 19 „Blick“, Nr. 20 „Wein- und Obstbaulandschaft Württemberg und Götzenberg“.

Untertürkheim liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Zone 2) und es gibt einige Biotope gemäß § 30 NatSchG Baden-Württemberg. Naturdenkmale gibt es im Plangebiet keine. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes kommen streng bzw. besonders geschützte Arten vor.

### **1.3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan enthält für die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Vergnügungsstätten keine übergeordneten Vorgaben.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Planungsgebiet im Wesentlichen die Darstellungen Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen; darüber hinaus stellt er Grünanierungsbereiche und Grünkorridore dar. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes, der für die bebauten Bereiche weitgehend identische Darstellungen enthält, sind für die Planung nicht von Relevanz.

### **1.3.4 Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Plan-aufstellung**

Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## **2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens**

### **2.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)**

Der Großteil des Planungsgebietes liegt im Naturraum „Schwäbisches Keuper-Liasland“ während die nordöstlichen Bereiche zum „Gäuplatten, Neckar- und Tauberland“ gehören (Naturraum dritter Ordnung). Bezüglich des Naturraumes vierter Ordnung ist das Planungsgebiet der „Stuttgarter Bucht“ bzw. der nordöstliche Bereich dem Naturraum „Neckarbecken“ zuzurechnen.

Etwa ein Drittel des Siedlungskörpers im Plangebiet bildet eine große gewerblich genutzte Fläche im Westen Untertürkheims mit dem Rangierbahnhof. Im Süden hat Untertürkheim Anteil am Stuttgarter Hafengebiet. Darüber hinaus gibt es Gewerbeflächen entlang der Augsburgers Straße im Norden Untertürkheims als auch im Süden, so dass insgesamt etwa die Hälfte des Siedlungskörpers gewerblich geprägt ist.

Im Kernbereich und im älteren Siedlungsbereich parallel zur Augsburgers Straße sind gemischt genutzte Flächen zu finden. Fast alle übrigen Flächen des Siedlungskörpers sind Wohnbauflächen, ergänzt durch Gemeinbedarfsflächen und ganz untergeordnet auch Flächen anderer Nutzungen.

### **2.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird neben Gebieten mit gewerblicher Nutzung durch Wohnauflächen mit unterschiedlicher Situation für das Wohnumfeld charakterisiert. Sie sind mit mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spiel, Sport, Grünflächen) ausgestattet.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich die für den Innenbereich charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Gärten, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen und Gleisanlagen), die auch seltenen und gefährdeten, darunter auch besonders und streng geschützten Arten, Lebensraum bieten können. Im Geltungsbereich liegen Biotop gemäß § 30 NatSchG Baden-Württemberg. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH-

und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

#### **2.4 Schutzgut Boden**

Die Bodenqualität (BOKS) ist größtenteils fehlend bis gering, in den mehr dörflich strukturierten Ortslagen oft auch mittel.

Im Stadtbezirk Untertürkheim gibt es eine Vielzahl von Altlastenflächen.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

#### **2.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen Grundwasserleiter des Neckartales.

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Neckar und seine Seitengewässer, wie der Dietbach, Gögelbach und Spittlerbach. Sie werden ergänzt durch zeitweise Wasser führende Klingen, welche in das Neckartal und in die Täler der Seitengewässer entwässern. Im Planungsgebiet liegen teilweise die Überschwemmungsgebiete des Neckars.

#### **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Entsprechend den klimatisch stark unterschiedlich wirkenden Nutzungen stellt der Klimaatlas folgende Klimatope dar: Industrie-, Stadtkern-, Stadt-, Stadtrand-, Gartenstadt- und Grünanlagenklimatop. In den Tallagen sind Bereiche mit Belastungen durch Emissionen gekennzeichnet. Waldflächen und die zusammenhängenden Streuobst- und Gartenflächen der Hanglagen im Umfeld des Geltungsbereiches bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Im Plangebiet befinden sich mehrere kleine Kaltluftentstehungsgebiete auf Freiflächen. Die klimatisch bedeutsamen Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

An einigen Hanglagen im südlichen Plangebiet kommt es zu Kaltluftabflüssen in das Neckartal, wobei es teilweise im Ortskern zu Staubbildungen kommt. Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/ Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

#### **2.7 Schutzgut Landschaft**

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Siedlungsflächen und die umliegenden Hanglagen geprägt (vgl. Kap. 2.1).

#### **2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet liegen zahlreiche Baudenkmale, historisch-kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen und Ensembles.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**

Bei Verzicht auf die Planung können die Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass sich zusätzliche Vergnügungsstätten ansiedeln könnten, was nachteilige Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch haben kann (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge). Strukturelle oder bauliche Veränderungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechtes weiterhin möglich und zulässig.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### **4.1 Einführung**

Da es sich bei der Planung lediglich um Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, gewerbliche Nutzungen in Form von Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe für ein Bestandsgebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Umwelt bezogen auf das Schutzgut Mensch gegeben.

#### **4.2 Schutzgut Mensch**

Die durch die Planung vorgesehenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Da Vergnügungsstätten im Plangebiet nahezu vollständig ausgeschlossen werden, führt die Planung langfristig zu günstigen Wirkungen auf das Wohnumfeld.

Im Umfeld der bestehenden Vergnügungsstätte bestehen bereits bzw. kommt es zu entsprechenden Lärmbelastungen, die aufgrund der Lage der Vergnügungsstätte (Bahnhof) die für Wohnen genutzten Bereiche in Untertürkheim nicht beeinträchtigen.

Durch Verdrängung von Vergnügungsstätten aus lärmempfindlichen Bereichen kann es langfristig zu einer Verringerung von Lärmbelastungen kommen. Eine Konzentrationswirkung kann langfristig in den Gebieten erfolgen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Dies sind solche Gebiete (vorwiegend Kern- und Gewerbegebiete), die für die Aufnahme von Vergnügungsstätten grundsätzlich oder im Einzelfall städtebaulich geeignet sind.

Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsinfrastruktur und auch nicht zu Verlagerungen von Verkehrsströmen.

Das Vorhaben hat für den Betrachtungsraum damit insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### **4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht

zulässig. Die Planung hat daher keine Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen oder Biotopkomplexe. Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Naturdenkmale werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt und sie zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf den Baumbestand sowie die im Bezirk heimischen Tier- und Pflanzenarten.

#### **4.4 Schutzgut Boden**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

#### **4.5 Schutzgut Wasser**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Grundwasser bzw. Oberflächengewässer.

#### **4.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen nicht geändert. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### **4.7 Schutzgut Landschaft**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

#### **4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.

Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

### **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Inanspruchnahme von Gärten, Grünflächen und Grünanlagen auf Grundlage dieser Planung ist nicht zulässig. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planung werden für ein Bestandsgebiet lediglich Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowie gewerbliche Nutzungen wie Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe getroffen. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung zum Schutz des Bestandes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

**9. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

Regionalplan  
Flächennutzungsplan  
Landschaftsplan-Entwurf  
Klimaatlas  
Bestehende Bebauungspläne  
Luftbild  
Vergnügungskonzeption für Stuttgart – Neue Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Stuttgart

Stuttgart, 7. Januar 2014

gez.

.....  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor